

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Agama Islam adalah suatu pandangan/cara hidup yang mengatur semua sisi kehidupan manusia, maka tidak ada satupun aspek kehidupan manusia yang terlepas dari ajaran Islam, termasuk aspek ekonomi. Dalam *Ushul fiqh*, ada yang menyatakan bahwa “*maa laa yatimm al-wajib illa bihi fa huwa wajib*” yakni sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka ia wajib diadakan. Mencari nafkah (yakni melakukan kegiatan ekonomi) adalah wajib. Dan karena pada zaman modern ini kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan, lembaga perbankan inipun wajib diadakan.¹

Pada dasarnya kegiatan ekonomi adalah kegiatan yang berkaitan dengan masalah harta dan benda. Secara naluriah, manusia mempunyai kecenderungan cinta terhadap harta.² Namun, lebih dari pada itu ekonomi Islam mengatur secara komprehensif dalam setiap kegiatan transaksi yang dilakukan oleh manusia. Hukum dan Ekonomi merupakan dua hal yang tidak boleh dipisahkan, sebab dua hal ini saling melengkapi seperti dua sisi mata uang. Ekonomi berdasarkan syariah tumbuh dan berkembang bersamaan dengan lahir dan berkembangnya agama Islam di dunia ini. Aktivitas ekonomi dalam pandangan syariat Islam mempunyai tujuan antara lain:

¹ Adiwarman, A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 14.

² Habib Nazir dan Muhammad Hasanudin, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, (Bandung: Kaki Langit, 2004), hlm. 368

Pertama, memenuhi kebutuhan hidup seseorang secara sederhana; *kedua*, memenuhi kebutuhan keluarga baik yang *dharuri*, *dhanni*, maupun yang *Takhsini*; *ketiga*, memenuhi kebutuhan jangka panjang; *keempat*, menyediakan kebutuhan keluarga yang ditinggalkan; *kelima*, memberi bantuan sosial dan sumbangan bagi yang memerlukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Allah SWT; dan *keenam*, menerapkan ilmu ekonomi dalam praktek sehari-hari bagi individu, keluarga, kelompok masyarakat dan pengusaha dalam rangka mengorganisasi faktor produksi, distribusi dan pemanfaatan barang dan jasa yang dihasilkan berdasarkan syariat Islam.³

Dalam hal ini, Teori ekonomi Islam adalah suatu hal yang baru di Negara Indonesia, dalam hal membumikannya, masih terdapat sesuatu yang tidak semudah membalikan tangan, karena itulah ekonomi Islam dalam perkembangannya terbagi beberapa fase. Menurut Adi Warman Karim; Tidak mudah memang, Karena buku-buku ekonomi Islam saat itu masih sangat langka. Kalaupun ada, meskipun judulnya ekonomi Islam, pendekatannya sangat *fiqhiyyah*. Isinya berupa kumpulan kutipan ayat-ayat Al-Qur'an dan Hadits yang berkaitan dengan ekonomi. Inilah fase yang kami sebut sebagai fase pertama, yaitu fase menemukan aspek-aspek ekonomi dalam al-Qur'an dan Hadits. Para penulis dalam fase ini mengelompokkan kutipan ayat dan hadits berdasarkan kerangka pikir ekonomi. Dalam fase ini terdapat dua kutub pemikir ekonomi Islam. Kutub pertama adalah pemikir dengan latar belakang ilmu

³ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 23.

fiqh yang tertarik dengan wacana ekonomi. Meskipun judul buku mereka adalah ekonomi Islam, sebenarnya buku-buku itu lebih tepat dikelompokkan ke dalam buku *fiqh muamalah Iqtishadiyah* atau fiqh ekonomi Islam.

Kutub kedua adalah pemikir dengan latar belakang ilmu ekonomi yang kecewa dengan kemampuan ilmu itu menjelaskan fenomena yang terjadi dan menemukan pemikiran alternatif dalam Islam. Meskipun buku mereka diberi judul ekonomi Islam, namun sebagian besar isi buku mereka berisi kritikan atas ilmu ekonomi yang dianggap gagal menjelaskan fenomena yang terjadi. Tawaran konsep ekonomi Islam di buku-buku mereka, biasanya hanya berupa konsep-konsep besar seperti zakat, pelarangan riba, kerjasama ekonomi.

Pada fase pertama inilah, banyak ekonom yang memandang sinis terhadap ekonomi Islam. Banyak pula yang mengkritiknya sebagai wacana yang tidak mempunyai bukti empiris. Orang awampun tidak mau kalah dalam mengkritik bahwa “ekonomi Islam Cuma wacana”.

Fase kedua adalah fase ketika ekonomi Islam berusaha dijelaskan dengan model-model ekonomi dan simulasi penerapannya, juga langkah-langkah inisiatif dan program. Para penulis ekonomi Islam seakan merasa cukup mengkritik system ekonomi kapitalisme, sosialisme dan system lainnya. Merupakan merasa cukup memberikan konsep-konsep besar ekonomi Islam. Pada fase ini mereka berusaha memberikan langkah kongkrit ide-ide besar ekonomi Islam.

Fase ketiga adalah fase ketika ekonomi Islam diwujudkan dalam suatu kelembagaan bisnis, infrastruktur kelembagaan formal, penyesuaian system perundang-undangan yang ada. Fase ini ditandai dengan adanya institusi keuangan syariah dan berkembangnya industry Perbankan Syariah, Assuransi Syariah, pasar modal syariah, lembaga amil zakat, badan wakaf, industry makanan minuman dan kosmetik halal.

Fase keempat adalah fase ketika perkembangan industry keuangan syariah ternyata menghadapi berbagai tantangan dan kendala. Berbagai konsep besar, seperti keadilan dalam system bagi hasil menghadapi berbagai kendala dalam penerapannya. Penyesuaian system perundangan yang ternyata menimbulkan berbagai benturan yang memerlukan harmonisasi diantara peraturan dan perundangan yang ada.

Fase kelima adalah fase ketika perkembangan industry keuangan syariah memerlukan dukungan yang lebih luas dari dunia pendidikan, regulasi dan berbagai otoritas yang berkaitan untuk menjaga momentum perkembangannya.⁴

Perbankan Syariah merupakan hasil transformasi daripada system ekonomi Islam setelah pada tahun 1930 terjadi gonjang-ganjing ekonomi, dimana system ekonomi *mainstream* yang disebut juga system ekonomi dominan di dunia pada saat itu sebagai arus utama di Negara-negara maju. Indonesia sebagai Negara yang menganut system ekonomi barat atau kapitalis, maka juga turut tersangkut dan terkena imbas dari carut marutnya persoalan ekonomi dunia. Maka krisis demi krisis

⁴AM Saefudin, *Membumikan Ekonomi Islam*, (Jakarta: PPA Consultants, 2011). Hlm. 1.

ekonomi yang terus berulang seperti di tahun 1930, 1970, 1980, 1997 dan 2008 telah secara nyata membuktikan bahwa system ekonomi kapitalis maupun sosialis yang mendasarkan diri pada filsafat materialism-sekularisme telah gagal menjawab serta menyajikan solusi atas persoalan ekonomi dan kemanusiaan.⁵

Berkembangnya bank-bank syariah di negara-negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal tahun 1980-an, diskusi mengenai Perbankan Syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan.⁶ Keberadaan lembaga keuangan, khususnya dunia perbankan sudah menunjukkan tingkat kemajuan yang sangat pesat, Hal tersebut semakin kompleks dengan adanya perkembangan regulasi mengenai Perbankan Syariah setelah adanya perubahan mengenai Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang kemudian disempurnakan menjadi Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, dan dijelaskan lagi dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, kini Perbankan Syariah sudah dapat disejajarkan dengan perbankan konvensional dan lembaga keuangan lainnya (Undang-Undang RI No. 6 Tahun 2009 tentang Bank Indonesia & Undang-Undang RI No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah).

Hal tersebut menyebabkan banyak pihak ingin mengetahui apa perbedaan yang mendasar antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional, perbedaannya terletak pada akad atau transaksinya. Pada lembaga

⁵ Rivai, Vaithzal; Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm. 70.

⁶ Syafi'I Antonio, Muhammad, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*. (Jakarta: Gema Insani Pers, 2001), hlm. 25.

keuangan syariah khususnya bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena dilakukan berdasarkan hukum Islam. Produk apapun yang dihasilkan perbankan, termasuk didalamnya Perbankan Syariah, tidak akan terlepas dari transaksi yang dalam istilah disebut dengan *'aqad*, kata jamaknya *al-'uqud*.⁷

Dibandingkan dengan transaksi berdasarkan sistem konvensional yang telah dikenal, terdapat perbedaan antara transaksi berdasarkan prinsip syariah dengan transaksi yang dilakukan berdasarkan prinsip konvensional tersebut. Perbedaan tersebut disebabkan oleh adanya prinsip tertentu yang harus diperhatikan oleh usaha berbasis syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya, yaitu: kehalalan produk, kemaslahatan bersama, menghindari spekulasi dan riba. Terkait dengan prinsip menghindari riba, kegiatan pemberian pinjaman yang dilakukan oleh jasa keuangan dengan mengenakan tingkat bunga tertentu tidak dapat dilakukan oleh usaha berbasis syariah. Kegiatan tersebut, dalam usaha berbasis syariah dilakukan melalui beberapa pendekatan antara lain:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b. Transaksi jual beli dalam bentuk *murabahah*, *salam* dan *istisna*.
- c. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*; dan
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qardh*.

⁷ Nurul Hak, *Ekonomi Islam Hukum Bisnis Syariah*. (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 127.

Perbedaan antara transaksi berdasarkan prinsip syariah dengan transaksi berdasarkan sistem konvensional tersebut akan mengakibatkan beberapa implikasi. Perbedaan tersebut menyebabkan perlakuan perpajakan yang berbeda dalam suatu industri yang sama, yaitu untuk kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan berdasarkan sistem konvensional. Dengan perlakuan yang berbeda tersebut, maka perlakuan perpajakan menjadi tidak netral bagi para pihak yang terlibat untuk menentukan pilihan apakah menggunakan transaksi berdasarkan prinsip syariah atau berdasarkan sistem konvensional. Implikasi berikutnya terkait dengan kesulitan-kesulitan dalam pelaksanaan bagi kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah tertentu, apabila ketentuan pajak penghasilan yang berlaku umum diterapkan atas transaksi syariah yang mendasari kegiatan tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 Pasal 31D Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang No 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan memerintahkan untuk membentuk Peraturan Pemerintah yang mengatur perlakuan pajak penghasilan atas transaksi kegiatan usaha Berbasis Syariah berbasis syariah dipersamakan dengan atau sebagaimana yang berlaku atas transaksi dan transaksi sepadan yang dilakukan oleh pelaku usaha dalam industri yang sama yang berdasarkan sistem konvensional.

Kemudian atas jawaban Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 Pasal 31D Tentang Pajak Penghasilan atas transaksi kegiatan usaha berbasis syariah, maka diterbitkan ketentuan perpajakan atas transaksi *murabahah* dalam Peraturan

Pemerintah Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pajak Penghasilan Kegiatan Usaha Berbasis Syariah. Hal tersebut tercantum dalam Pasal 2 Ayat (1 s/d 3) antara lain:

(1) Perlakuan Pajak Penghasilan dari kegiatan Usaha Berbasis Syariah meliputi:

- a. Penghasilan;
- b. Biaya; dan
- c. Pemotongan pajak atau pemungutan pajak.

(2) Biaya dari kegiatan Usaha Berbasis Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b termasuk:

- a. Hak pihak ketiga atas bagi hasil;
- b. Margin; dan
- c. Kerugian dari transaksi bagi hasil.

(3) Pemotongan pajak atau pemungutan pajak dari kegiatan Usaha Berbasis Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan juga terhadap:

- a. Hak pihak ketiga atas bagi hasil;
- b. Bonus;
- c. Margin; dan
- d. Hasil berbasis syariah lainnya yang sejenis.

Dalam hal ini Bank Syariah menjual tanah dan bangunan perlu diperhatikan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.

Ketentuan tersebut mengatur besarnya PPh sebesar 5% (lima persen) dari jmlah bruto nilai pengalihan atas tanah dan/atau bangunan dan bersifat final.

Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada jual beli adalah *murabahah*, *salam*, dan *istisna*.⁸ Akad *Murabahah* merupakan salah satu skim fiqih populer digunakan dalam Perbankan Syariah adalah skim jual beli *Murabahah*. Secara sederhana, *Murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.⁹

Kemudian untuk transaksi *murabahah*, dengan berlakunya Undang – Undang No 42 Tahun 2009 Tentang Pajak Pertambahan Nilai. Sebagaimana objek transaksi dalam aka *murabahah* khususnya Pembiayaan Kepemilikan Rumah melalui produk Griya BSM adalah Rumah, maka dengan demikian perlakuan PPn untuk transaksi pembiayaan *murabahah* berdasarkan Pasal 1A Ayat (1) huruf H penyerahan barang kena pajak oleh pengusaha kena pajak dalam rangka perjanjian pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah, penyerahannya dianggap langsung dari pengusaha kena pajak kepada pihak yang membutuhkan barang kena pajak.

Peranan Perbankan Syariah sebagai lembaga *intermediary* sangatlah membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya, disinilah bank muncul

⁸ Trisadini P. Usanti, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), hlm. 28.

⁹ Adiwarman, A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 77.

menjembatani kepentingan masyarakat dalam melakukan transaksi untuk memenuhi kebutuhan pokok masyarakat.

Bank syariah mandiri merupakan lembaga keuangan yang berprinsip Islam. Bank syariah mandiri berdiri pada tahun 1999. Bank Syariah Mandiri menawarkan produk KPR yaitu yang bernama Griya BSM. Bank milik pemerintah ini mempunyai layanan Kredit Pemilikan Rumah (Griya BSM) yaitu suatu fasilitas kredit dalam rangka nasabah membeli rumah dengan cara diangsur atau dicicil dalam jangka waktu tertentu).

Bank Syariah Mandiri KC Cianjur dalam produk Pembiayaan Peilikan Rumah melayani fasilitas pembiayaan Griya BSM dengan tujuan sebagai berikut:

1. Pembelian Rumah *ready stock* kondisi baru (*new house*) atau kondisi bekas pakai (*used house*)
2. Pembelian rumah indent
3. Renovasi rumah yang dikerjakan sendiri, dibatasi untuk pembelian material bangunan
4. Renovasi rumah yang dikerjakan secara keseluruhan oleh kontraktor
5. Kavling siap bangun
6. Apartemen

Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Cianjur memberikan fasilitas pembiayaan yang memadai, yaitu:

1. Angsuran Fixed
 - a. Lebih adil, karena semua disepakati di depan
 - b. Lebih tenang, karena cashflow pasti
 - c. Lebih untung, karena total repayment syariah relative < konven
2. Bebas biaya pinalti
 - a. Lebih fleksibel, dapat mengakomodir nasabah yang memiliki proyeksi keuangan fluktuatif
 - b. Lebih untung, karena hanya membayar sisa pokok tanpa kewajiban lain
3. Jangka waktu paling lama, Bank Syariah lain menggunakan akad *murabahah* untuk jangka waktu pendek, untuk jangka waktu panjang menggunakan akad ijarah/sewa.
4. Memiliki angsuran *murabahah* fleksibel.
 - a. Kombinasi dari angsuran fixed adjustable.
 - b. Plafon lebih besar karena dihitung dari angsuran tahun pertama.
 - c. sesuai dengan kondisi penghasilan saat ini dan yang akan datang.¹⁰

Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau property apa saja secara umum dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad *murabahah*. Dengan akad ini Bank Syariah memenuhi kebutuhan nasabah dan *supplier* kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil keuntungan yang di sepakati.

¹⁰ Dokumen Bank Syariah Mandiri: Seles Kitt Bank Syariah Mandiri.

Skim *murabahah* kontemporer yang sering dilakukan di Perbankan Syariah saat ini yaitu dengan menggunakan Akad *Wakalah* atau pemberian kuasa pada nasabah untuk membeli barang atau properti tersebut. Dalam Fatwa DSN MUI No. 4 Tentang *Murabahah* dijelaskan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. Dan ketentuan untuk *naabah* jika bank meneria permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan nasabah.¹¹

Pada prakteknya di Perbankan yang menjadi objek penelitian penulis ialah, bahwa pada pelaksanaan akad dilakukan bersama para pihak terkait, bank dan nasabah melakukan akad *wakalah* dengan akad *murabahah* dilakukan secara bersamaan pada satu waktu dan satu tempat. Hal ini dinilai oleh penulis bahwa praktek demikian merupakan cara bank untuk menghindari pajak yang seharusnya menjadi tanggung jawab bank sebagai penjual.

Untuk atas nama BANK/MUWAKIL melakukan tindakan-tindakan dengan memenuhi ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

1. Melakukan pembelian barang berupa Rumah dengan tercantum alamat lengkap yang kemudian disebut “Barang” dari penjual/pemasok yang ditunjuk atau disetujui oleh BANK/MUWAKIL, untuk kepentingan BANK/MUWAKIL.

¹¹ Fatwa DSN-MUI No. 04 Benang *Murabahah*.

2. BANK/*MUWAKIL* akan memberikan Dana Pembelian Rumah (selanjutnya disebut “DANA”) kepada NASABAH/*WAKIL* sebesar **Rp xxx.xxx.xxx,xx (Nilai Terbilang)** yang akan digunakan untuk pembelian barang.
3. Dengan diterimanya Dana, maka NASABAH/*WAKIL* akan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan Uang (TATUNA) sebagai bukti telah diterimanya dana oleh NASABAH/*WAKIL* dari BANK/*MUWAKIL*.
4. BANK/*MUWAKIL* akan membayarkan pembelian Barang dimaksud ke rekening penjual/pemasok melalui rekening NASABAH/*WAKIL* yang ada pada BANK/*MUWAKIL*.
5. NASABAH/*WAKIL* menerima faktur/invoice, kwitansi atau tanda pembayaran lain dari penjual/pemasok sebagai bukti telah dilakukan pembeliannya pembelian Barang untuk kemudian diserahkan kepada BANK/*MUWAKIL* sebagai Tanda Terima Barang oleh NASABAH/*WAKIL*.
6. Penyerahan Barang dimaksud dilakukan oleh Penjual/Pemasok langsung kepada NASABAH/*WAKIL* dengan persetujuan BANK/*MUWAKIL* atau yang dipersyaratkan dalam pembelian Barang kepada Penjual/Pemasok.
7. BANK/*MUWAKIL* tidak bertanggung jawab atas keadaan/kondisi Barang yang telah diterima oleh NASABAH/*WAKIL* dari Penjual/Pemasok.

Pada dasarnya, dalam setiap pembiayaan yang diberikan oleh bank selalu disyaratkan dengan Anggunan atau jaminan, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi resiko yang dihadapi oleh bank dalam pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

Di Bank Syariah Mandiri KC Cianjur, dalam produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Griya BSM) memiliki banyak ketentuan yang menarik untuk kemudian diteliti oleh penulis.

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai **Pelaksanaan Akad *Wakalah* Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya BSM di Bank Syariah Mandiri KC Cianjur.**

B. Rumusan Masalah

Masalah penelitian ini adalah multi akad dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan jaminan rumah itu sendiri sebagai objek akad *murabahah*. Dari uraian diatas, maka dapat diidentifikasi masalah untuk tugas Skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme akad *wakalah* pada pembiayaan pemilikan rumah Griya BSM di Bank Syariah Mandiri KC Cianjur?
2. Bagaimana penetapan pajak pada produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Griya BSM Berdasarkan Undang-Undang No. 42 Tahun 2009 tentang PPn dan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang PPh di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Cianjur?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menjawab rumusan masalah di atas, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme akad *wakalah* pada pembiayaan pemilikan rumah Griya BSM di Bank Syariah Mandiri KC Cianjur.
2. Untuk mengetahui penetapan pajak pada prodak Pembiayaan Kepemilikan Rumah Griya BSM Berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB dan UU NO. 36 Tahun 2008 tentang PPh di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Cianjur

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari diadakannya penelitian ini meliputi dua hal, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis sebagai berikut:

1. Teoritis

Penelitian ini mampu menambah wawasan serta memberikan sumbangan pemikiran dan landasan teoritis bagi perkembangan ilmu Khususnya di bidang Hukum Ekonomi Syariah serta menambah literatur atau bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melaksanakan kajian dan penelitian selanjutnya; dan

2. Praktis

Secara praktis penelitian ini juga berguna untuk merekomendasikan penerapan akad *murabahah* pada lembaga keuangan syariah, khususnya bagi para mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Syariah (muamalah) dan untuk menambah khasanah keilmuan terutama dibidang penelitian yang akan dijalankan.

E. Kerangka Pemikiran

Hukum Islam merupakan suatu peraturan dan tuntunan yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia, baik dalam hubungannya sebagai makhluk dengan

tuhannya maupun dalam hubungannya dengan sesama manusia. Oleh karena itu, hukum Islam mempunyai keistimewaan dan keunggulan yang menyebabkan hukum Islam menjadi hukum yang paling kaya, dan dapat memenuhi hajat masyarakat, serta menjamin ketenangan dan kebahagiaan masyarakat.¹²

Salah satu bentuk implementasi hukum Islam dalam bidang ekonomi adalah *ba'I al-murabahah* di Bank Syariah. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah¹³ Pada dasarnya bank syariah melakukan kegiatan usaha yang sama dengan bank konvensional, yaitu melakukan penghimpunan dana dan menyalurkan dana masyarakat disamping penyediaan jasa keuangan lainnya, akan tetapi semua kegiatannya didasarkan pada prinsip syariah.¹⁴

Ba'I Al-murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu prinsip *ba'I* (jual beli) dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati. Pada *ba'I al-murabahah*, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun cicilan.¹⁵

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 10 Tentang Akad *Wakalah* menyatakan bahwa “Dalam rangka mencapai satu tujuan sering diperlukan pihak lain untuk mewakilinya melalui akad *wakalah*, yaitu pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain

¹² Hasby Ash-Shieddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, Semarang: (Pustaka Rizky Putra, 2001), hlm. 105.

¹³ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 61.

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 72

¹⁵ *Lock Cit.* Adiwarmman A. Karim, hlm 88.

dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Praktek *wakalah* di Lembaga Keuangan Syariah dilakukan sebagai salah satu bentuk pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dan praktek *wakalah* tersebut dilakukan sesuai dengan ajaran Islam”.

Seara bahasa arti *wakaalah* atau *wikaalah* (dengan *waw* difathah atau dikasrah) adalah melindungi. Hal ini sebagaimana firman Allah dalam Surat Ali Imran : 173 berikut,

الَّذِينَ قَالَ لَهُمُ النَّاسُ إِنَّ النَّاسَ قَدْ جَمَعُوا لَكُمْ فَاخْشَوْهُمْ فَزَادَهُمْ إِيمَانًا وَقَالُوا حَسْبُنَا

اللَّهُ وَنِعَمَ الْوَكِيلُ ﴿١٧٣﴾

(yaitu) orang-orang (yang mentaati Allah dan Rasul) yang kepada mereka ada orang-orang yang mengatakan: "Sesungguhnya manusia telah mengumpulkan pasukan untuk menyerang kamu, karena itu takutlah kepada mereka", Maka Perkataan itu menambah keimanan mereka dan mereka menjawab: "Cukuplah Allah menjadi penolong Kami dan Allah adalah Sebaik-baik Pelindung" (Q.S Ali 'Imran: 173)¹⁶

Wakalah juga artinya penyerahan. Misalnya, *Wakala amrahu ila fulaan* (dia menyerahkan urusannya kepada si fulaan). Sedangkan dalam definisi syaraa, *wakalah* menurut para ulama Madzhab Hanafi adalah tindakan seseorang menempatkan orang lain ditempatnya untuk melakukan tindakan hukum yang tidak mengikat dan diketahui. Sedangkan menurut para ulama Madzhab Syafi'i

¹⁶ Al-Qur'an in Word

mengatakan bahwa *wakalah* adalah penyerahan kewenangan terhadap sesuatu yang boleh dilakukan sendiri dan bisa diwakilkan kepada orang lain, untuk dilakukan oleh wakil tersebut selama pemilik kewenangan asli masih hidup. Pembatasan dengan ketika masih hidup ini adalah untuk membedakan dengan wasiat.¹⁷

Pada dasarnya produk yang ditawarkan oleh Perbankan Syariah dapat dibagi menjadi 3 bagian, yaitu:

1. Produk penyaluran dana (Financing);
2. Produk penghimpunan dana (Funding);
3. Produk Jasa (Service).¹⁸

Penyaluran pembiayaan Perbankan Syariah diharuskan tunduk dan sesuai dengan aturan dari fatwa Dewan Syariah Nasional sebagai acuan utama dalam melaksanakan kegiatannya, dan inilah salah satu system yang membedakan Perbankan Syariah dengan perbankan konvensional. Diantara yang diatur oleh DSN-MUI dalam hal pembiayaan adalah masalah akad dalam pembiayaan tersebut. “Akad yaitu sesuatu yang mengikat kedua belah pihak yang saling bersepakat, yakni masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih dahulu dan sudah ditetapkan secara rinci dan spesifik (sudah

¹⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* Jilid-5. (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 590.

¹⁸ Lock. *Cit.* Adiwarman A. Karim, hlm. 97.

well-defined).¹⁹ Sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah (5): 1 berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ ٱلْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ
مُحِلِّي ٱلصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ يَتَحَكَّمُ مَا يُرِيدُ ۚ

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya (Q.S. Al-Maidah: 1)²⁰.

Menurut Dr. Juhaya S. Praja dalam bukunya Filsafat Hukum Islam ada beberapa asas muamalah yang perlu dilakukan dalam setiap transaksi muamalah adalah sebagai berikut:

1. Asas *Tabadul al-Manafi*

Bahwa segala transaksi harus memberikan keuntungan dan manfaat bersama bagi para pihak yang terlibat. Asas pertukaran manfaat (*tabadu al manafi*) direduksikan dari surat Al-Imran ayat 191.²¹

¹⁹ *Ibid.* hlm 65

²⁰ Al – Qur'an in words

²¹ Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (Refika Aditama, 2011), hlm. 160.

Asas kemanfaatan dan kemaslahatan ini sangat relevan dengan tujuan hukum Islam secara universal. Dengan maslaha dimaksudkan memenuhi dan melindungi lima kepentingan pokok manusia yaitu melindungi religiuitas, jiwa raga, akal pikiran, martabat diri dan keluarga, serta harta kekayaan.

2. Asas Pemerataan

Prinsip pemerataan dalam tataran ekonomi menempatkan manusia sebagai makhluk yang memiliki kesempatan yang sama untuk memiliki, mengelola dan menikmati sumber daya ekonomi sesuai dengan kemampuannya. Hubungan muamalah dilakukan untuk kmenuhi kebutuhan hidup manusia. Seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Oleh karena itu sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Maka antara manusia yang satu dengan yang lainnya, hendaknya saling melengkapi kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimilikinya. Dalam melakukan kontak para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan. Tidak diperbolehkan terdapat kedzaliman yang dilakukan dalam kontrak tersebut.

3. Asas Kerelaan

Melakukan kegiatan bisnis harus dilakukan dengan cara saling suka sama suka atas dasar kerelaan antara kedua belah pihak, sehingga tidak ada yang merasa kecewa. Kerelaan disini dapat berarti kerelaan dalam menerima atau menyerahkan harta yang dijadikan objek perikatan dan bentuk muamalah lainnya.

4. Asas '*Adam al-Gharar*

Gharar mengandung unsur spekulasi bahkan penipuan yang dapat menghilangkan *'an taradhin*. *'Adam al-Gharar* mengandung arti bahwa pada setiap bentuk muamalah tidak boleh ada unsur *gharar*, yaitu tipu daya atau yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain sehingga menyebabkan kehilangan unsur kerelaan dalam melakukan suatu kegiatan transaksi.²²

5. Asas *al-Bir wa Taqwa*

Asas ini menekankan bentuk muamalah yang termasuk kategori suka sama suka ialah sepanjang bentuk muamalah dan pertukaran manfaat itu dalam rangka pelaksanaan saling tolong menolong antara sesama manusia yakni kebajikan dan ketakwaan dalam berbagai bentuknya. Dengan kata lain, muamalah yang berkakitan dengan kebajikan dan ketakwaan atau bertentangan dengan tujuan-tujuan kebajikan dan ketakwaan tidak dapat dibenarkan menurut hukum.

6. Asas *Musyarakah*

Asas *Musyarakah* menghendaki bahwa setiap bentuk muamalah merupakan *musyarakah* yakni kerjasama antara para pihak yang saling menguntungkan. Asas ini melahirkan dua bentuk pemilihan, yaitu: pertama, milik pribadi dan perseorangan, yakni harta atau benda dan manfaat yang dimiliki secara perseorangan. Kedua, milik bersama atau milik umum yang bersifat hak Allah. Benda atau hak milik Allah itu dikuasai oleh pemerintah seperti air, tanah, udara dan kandungan bumi.²³

²² *Ibid.* hlm. 172.

²³ Juhaya S. Praja, *Filsafat Hukum Islam*, (Bandung: Pusat Penerbitan Universitas LPPM, 1995), hlm. 113-115.

Fatwa DSN-MUI tentang akad *murabahah* No. 04/DSN-MUI/IV/2000 menjelaskan bahwa hukum *murabahah* diperbolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank mempunyai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membelikan barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba,
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

- i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Kemudian implementasinya dalam produk pembiayaan pemilikan rumah Griya BSM di Bank Syariah Mandiri KC Cianjur dengan menggunakan akad *murabahah* bisa dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Nasabah datang ke bank untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan dengan dilengkapi persyaratan yang ditentukan.
2. Pihak bank melakukan akad dengan nasabah dan developer dengan nonaris yang telah ditetapkan oleh nasabah.
3. Bank memberikan dana yang dibutuhkan kepada nasabah/developer atau dealer.
4. Bank memerintahkan atau mewakilkan kepada penjual barang untuk menyerahkan barang langsung kepada nasabah.
5. Penjual barang sebagai wakil bank menyerahkan barang kepada nasabah.
6. Nasabah membayar angsuran kepada bank sesuai dengan angsuran yang telah disepakati.

Namun dalam prakteknya, bank menetapkan anggunan kepada nasabah sebagai jaminan untuk mengurangi resiko bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah dengan jaminan objek akad *murabahah* itu sendiri.

F. Langkah-Langkah Penelitian

Guna memperlancar dan mempermudah penulisan agar lebih sistematis diperlukan tahapan-tahapan dalam penelitian. Untuk dapat mengetahui bagaimana penjelasan mengenai Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Griya BSM di Bank Syariah Mandiri KC Cianjur, maka penelitian ini dilakukan dengan study lapangan dan pendapat ahli. Adapun tahapan-tahapan yang akan ditempuh oleh penulis dalam penelitian ini meliputi:

1. Metode Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah diatas, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode study khusus, study khusus merupakan metode penelitian kualitatif yang bisa digunakan dalam penelitian sosial. Ia diharapkan pada suatu penelitian yang insentif terhadap suatu satuan analisis tertentu dan biasanya digunakan dalam penelitian psikology, antropologi dan sosiologi (mikro).²⁴ Dalam penelitian ini, peneliti akan mengkaji mengenai Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Griya BSM di Bank Syariah Mandiri KC Cianjur.

2. Jenis Data

Kategori data yang digunakan penulis dalam karya tulis ini adalah data kualitatif. Dan menganalisis data yang bersifat kualitatif diperlukan langkah-langkah sebagai berikut: (1) proses satuan (*uniting*), (2) kategoriasi, (3) penafsiran (moleong

²⁴ Cik Hasan Bisri, *Penentuan Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Sripsi*, (Jakarta: Logos, 1999), hlm. 57.

2000: 190).²⁵ Jenis data yang dikumpulkan untuk menyelesaikan permasalahan penelitian ini didapatkan dari hasil wawancara dengan pihak Praktisi Bapak Meidy, studi kepustakaan dan observasi langsung yang berkaitan dengan penelitian tentang Implementasi Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan KPR.

3. Jenis Data

Penentuan sumber data dalam penelitian ini terbagi kedalam dua bagian, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.²⁶

a. Sumber Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer dapat berupa opini subjek (orang) secara individual atau kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kejadian atau kegiatan, dan hasil pengujian. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari referensi buku dan data dari lapangan (Perbankan).

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder merupakan suatu sumber data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat pihak lain). Data sekunder pada umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data documenter) yang dipublikasikan atau yang tidak dipublikasikan. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berasal

²⁵ Maleong Lexy J, *Metodology Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2008), hlm. 190.

²⁶ *Op Cit*, Cik Hasan Bisri, hlm. 59.

dari buku-buku dan sumber lainnya yang menunjang dan berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data sangat menentukan kualitas data yang didapat. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi mengenai masalah yang diteliti dengan cara bertanya langsung pada Praktisi Perbankan di Bank Syariah Mandiri KC Cianjur yaitu Bapak Meidy Rachmadi selaku Bussines Banking Relationship Manager di Bank Syariah Mandiri KC Cianjur yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang dapat mendukung pada penelitian ini.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan atau *Book Survey* adalah untuk mencari dan menghimpun konsep-konsep yang ada relevansinya dengan topik penelitian. Artinya studi kepustakaan ini digunakan sebagai sarana untuk mengumpulkan data yang bersifat kualitatif dengan cara mencari data dan teori pada buku yang ada hubungannya dengan masalah yang harus diteliti.

5. Analisis Data

Analisis data merupakan penguraian dan melalui tahapan kategorian dan klasifikasinya, pencarian antara data yang spesifik tentang hubungan antar perubah,

dimana diarahkan untuk merumuskan kesimpulan umum dari teks yang dimuat media masa, terutama surat kabar.²⁷

Dengan pengumpulan data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak ahli sekaligus praktisi dan sumber data lainnya, penulis dapat mengolah atau menganalisis data dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Memahami seluruh data yang sudah terkumpul dari berbagai sumber data;
- b. Mengklasifikasikan data tersebut dan menyusun kedalam satuan-satuan menurut rumusan masalah;
- c. Menghubungkan antara data yang ditemukan dengan data lain, dengan berpedoman pada kerangka pemikiran yang telah ditentukan;
- d. Menganalisis data dengan menggunakan metode kualitatif kemudian menghubungkan data dengan teori;
- e. Menarik kesimpulan dengan mengacu pada rumusan masalah penelitian

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN GUNUNG DJATI
BANDUNG

²⁷ *Ibid.* hlm.61.